



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 624 885
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REINSLETTA ALLÈ BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ragnar Schjølbergs vei 3D
8010 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bengt Morten Engan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 482 731	0
Sum inntekter		4 482 731	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	0	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9	1 305 422	0
Sum kostnader		1 305 422	0
Driftsresultat		3 177 310	0
Annen rentekostnad		2 440 948	0
Sum finanskostnader		2 440 948	0
Netto finans		-2 440 948	0
Ordinært resultat før skattekostnad		736 361	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		736 361	0
Årsresultat		736 361	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,11	464 283 288	0
Sum varige driftsmidler		464 283 288	0
Sum anleggsmidler		464 283 288	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		650	0
Andre fordringer		267 995	0
Sum fordringer		268 645	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 487 834	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 487 834	0
Sum omløpsmidler		1 756 479	0
SUM EIENDELER		466 039 767	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		440 000	0
Sum innskutt egenkapital		440 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		736 361	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		736 361	0
Sum egenkapital	13	1 176 361	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	203 468 119	0
Øvrig langsiktig gjeld	15,17	251 371 547	0
Sum annen langsiktig gjeld		454 839 666	0
Sum langsiktig gjeld		454 839 667	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 411 474	0
Annen kortsiktig gjeld	16	5 612 265	0
Sum kortsiktig gjeld		10 023 739	0
Sum gjeld		464 863 406	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		466 039 767	0
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	454 839 667	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 331483

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 624 885
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REINSLETTA ALLÈ BORETTSLAG
Forretningsadresse: Torvgata 2
8006 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bengt Morten Engan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.03.2023



Organisasjonsnr: 927 624 885
REINSLETTA ALLÈ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 482 731	0
Sum inntekter		4 482 731	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	0	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	1 305 422	0
Sum kostnader		1 305 422	0
Driftsresultat		3 177 310	0
Annen rentekostnad		2 440 948	0
Sum finanskostnader		2 440 948	0
Netto finans		-2 440 948	0
Ordinært resultat før skattekostnad		736 361	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		736 361	0
Årsresultat		736 361	0



Organisasjonsnr: 927 624 885
REINSLETTA ALLÈ BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	10,11	464 283 288	0
Sum varige driftsmidler		464 283 288	0
Sum anleggsmidler		464 283 288	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		650	0
Andre fordringer			
		267 995	0
Sum fordringer		268 645	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	12	1 487 834	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 487 834	0
Sum omløpsmidler		1 756 479	0
SUM EIENDELER		466 039 767	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
		440 000	0
Sum innskutt egenkapital		440 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		736 361	0
Sum opptjent egenkapital		736 361	0
Sum egenkapital	13	1 176 361	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
	14	203 468 119	0



Øvrig langsiktig gjeld	15,17	251 371 547	0
Sum annen langsiktig gjeld		454 839 666	0
Sum langsiktig gjeld		454 839 667	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 411 474	0
Annen kortsiktig gjeld	16	5 612 265	0
Sum kortsiktig gjeld		10 023 739	0
Sum gjeld		464 863 406	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		466 039 767	0
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	18	454 839 667	0



Organisasjonsnr: 927 624 885
REINSLETTA ALLÈ BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



KPMG AS
Energihuset, Jembaneveien 85
P.O. Box 1434
N-8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Reinsletta Allè Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Reinsletta Allè Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Pennneo Dokumentnr: L1333-EHSY4-78QLS-HDTKS-SXPB3-54X6U



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 6. mars 2023
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: LY333-EHSY4-78QLS-HDTKS-SXPB3-54X6U



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kirsti H R Meidelsen

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-06 15:20:13 UTC



Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-06 15:20:13 UTC



Penneo Dokumentnr: LY333-EH5Y4-78QLS-HDTKS-SXP13-54X6U

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2022 Resultatregnskap 246 Reinsletta Allé Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 103 551	0	1 503 824	2 369 500
Innkrevde renter/avdrag		2 440 948	0	2 874 210	9 955 000
Leieinntekt garasjer		41 600	0	62 400	94 800
Leieinntekt lokaler		20 490	0	0	15 000
Strøm elbil		7 995	0	0	15 000
Varmtvann		217 905	0	264 000	422 400
Fellesutgift lik fordeling		650 242	0	887 629	1 420 320
SUM INNTEKTER		4 482 731	0	5 592 063	14 292 020
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	0	0	4 345	6 952
Styrehonorar	2	0	0	55 000	88 000
Kontingent	3	0	0	23 290	30 800
Revisjonshonorar	4	0	0	15 100	18 000
Forretningsførerhonorar		125 400	0	150 500	241 000
Tilleggskontrakter via Nobl	5	57 360	0	59 394	65 950
Løpende kontrakter	6	353 489	0	474 500	798 350
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	65 300	0	155 000	170 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	50 000	100 000
Forsikring		159 383	0	201 324	343 200
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.		115 937	0	1 097 000	1 756 300
Energi		319 190	0	340 000	522 400
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		41 644	0	0	0
Felleskostnader	8	47 180	0	62 400	104 800
Andre driftsutgifter	9	20 539	0	29 500	27 100
SUM KOSTNADER		1 305 422	0	2 717 353	4 272 852
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		3 177 310	0	2 874 710	10 019 168
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Rentekostnader		2 440 948	0	2 874 210	8 926 000
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-2 440 948	0	-2 874 210	-8 926 000
ARSRESULTAT		736 361	0	500	1 093 168

Reinsletta Allé Borettslag



Årsregnskap 2022	Balanse	246 Reinsletta Allé Borettslag		
		Note	31.12.22	31.12.21
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Bygninger		10	289 780 000	0
Bygg under oppføring		11	174 503 288	0
Finansielle anleggsmidler				
Sum anleggsmidler			464 283 288	0
Omløpsmidler				
Stipulert avregning renter/avdrag/gass			52 985	0
Forskuddsbetalt Forsikring			215 010	0
Kundefordringer			650	0
Bankinnskudd og kontanter				
Bankinnskudd		12	1 487 834	0
Sum omløpsmidler			1 756 479	0
SUM EIENDELER			466 039 767	0

Reinsletta Allé Borettslag



Årsregnskap 2022		Balanse	246 Reinsletta Allé Borettslag	
	Note	31.12.22	31.12.21	
EGENKAPITAL OG GJELD				
Annen egenkapital				
Innskutt Andelskapital		440 000	0	
Annen egenkapital		736 361	0	
Sum egenkapital	13	1 176 361	0	
Gjeld				
Avsetninger og forpliktelser				
Langsiktig gjeld				
Dnb	14	114 960 000	0	
Lån andre banker	14	88 508 119	0	
Annen langsiktig gjeld	15	76 551 547	0	
Borettsinnskudd	17	174 820 000	0	
Sum langsiktig gjeld		454 839 667	0	
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt felleskostnader		51 814	0	
Forskuddsbetalt andre fakturaer		520	0	
Leverandørgjeld		4 411 474	0	
Påløpne renter		23 874	0	
Annen kortsiktig gjeld	16	5 536 057	0	
Sum kortsiktig gjeld		10 023 739	0	
Sum gjeld		464 863 406	0	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD				
Pantestillelser	18	454 839 667	0	

Sted: _____, dato: _____

Hans Kristian Rabben
Styreleder

Mona Liss Paulsen
Styremedlem

Eirin Johnsen Hellesvik
Styremedlem

Reinsletta Allé Borettslag



Noter 246 Reinsletta Allé Borettslag org.nr. 927624885

Disponible midler

	2022	2021
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	736 361	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-289 780 000	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	203 468 119	0
Endringer i andre langsiktige poster	251 811 547	0
B. Årets endringer disponible midler	166 236 028	0
C. Disponible midler UB	-8 267 260	0
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	1 756 479	0
- Kortsiktig gjeld	-10 023 739	0
Disponible midler	-8 267 260	0

Reinsletta Allé Borettslag



Noter 246 Reinsletta Allé Borettslag org.nr. 927624885

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Borettslaget ble stiftet 08.07.21. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I forbindelse med at borettslaget bygges ut i to byggetrinn, vil årsregnskapet for 2022 bestå av både anlegg under utførelse og finansiering knyttet til byggetrinn 2, bygninger og fellesgjeld knyttet til byggetrinn 1 samt ordinær drift av byggetrinn 1. Byggetrinn 2 ferdigstilles og overleveres i løpet av januar 2023.

Reinsletta Boligsalg AS står ansvarlig for alle forhold som gjelder utbyggingsprosjektet og skal i henhold til avtale sikre at borettslaget og andelseierne ved overtakelse av nybygget stilles slik det fremgår av salgsmateriell og andelseiernes kjøpekontrakter samt at man i tiden etter overtakelse kun skal være påvirket av borettslagets ordinære drift.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden borettslagers eiere i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Reinsletta Allé Borettslag



Noter 246 Reinsletta Allé Borettslag org.nr. 927624885

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5400 Arbeidsgiveravgift	0	0
Sum	0	0

Selskapet har ingen ansatte, arbeidsgiveravgift gjelder utbetalt styrehonorar.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5330 Styrehonorar	0	0
Sum	0	0

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022. Kostnadsføring følger utbetalingstidspunktet.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
7450 Kontingent boligbyggelaget	0	0
Sum	0	0

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6701 Honorar revisjon	0	0
Sum	0	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Reinsletta Allé Borettslag



Noter 246 Reinsletta Allé Borettslag org.nr. 927624885

Note 5 - Tilleggskontrakter via Nobl

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6711 Honorar administrative tjenester	57 360	0
Sum	57 360	0

Tilleggskontrakter som kan bestilles hos Nobl:

- Jusavtale
- Langtidsbudsjett
- Spesifisert innkreving
- Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
- Nøkkeladministrasjon
- Avregning målere
- Sikring og forskuttering av felleskostnader via Klare Finans AS

Sikring (forsikring): Ved mislighold og ev. tvangssalg får selskapet dekt kostnadene som ikke kommer inn via salget. En forsikring for beboerne i selskapet om at man ikke får noen økonomisk konsekvens av "naboens uføre".

Forskuttering av felleskostnader: Alle felleskostnader som er innkrevd blir overført til selskapet, uavhengig av om alt er innbetalt fra boligeierne.

Reinsletta Allé Borettslag



Noter 246 Reinsletta Allé Borettslag org.nr. 927624885

Note 6 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6360 Renhold	99 216	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	16 512	0
6640 Periodisk vedlikehold	58 613	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	179 149	0
Sum	353 489	0

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6550 Driftsmateriale	36 606	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	15 621	0
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 637	0
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 436	0
Sum	65 300	0

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6390 Annen kostnad lokaler	47 180	0
Sum	47 180	0

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0
6800 Kontorrekvisita	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	3 100	0
6890 Annen kontorkostnad	1 364	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 999	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	876	0
7720 Generalforsamling	9 333	0
7770 Bank og kortgebyrer	13	0
7772 Andre gebyrer	1 269	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	585	0
8126 Gebyr	0	0
Sum	20 539	0

Reinsletta Allé Borettslag



Noter 246 Reinsletta Allé Borettslag org.nr. 927624885

Note 9 - Andre driftsutgifter

Reinsletta Allé Borettslag



Noter 246 Reinsletta Allé Borettslag org.nr. 927624885

Note 10 - Bygninger

Anskaffet år:

Totapris bygning v/stiftelse	289 780 000
Rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi 01.01.	0
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12.	289 780 000

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold mht. å ivareta verdi av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 11 - Anlegg under utførelse

	31.12.22	31.12.21
1130 ANLEGG UNDER UTFØRELSE	174 503 288	0
Sum	174 503 288	0

Anlegg under utførelse byggetrinn 2.

Note 12 - Bankinnskudd

	31.12.22	31.12.21
1920 BANKINNSKUDD	1 438 583	0
1921 BANKINNSKUDD	45 944	0
1966 FINANSKONTO	3 306	0
Sum	1 487 834	0

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekkskonto, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 13 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt andelskapital	440 000	0
Årets resultat	736 361	0
Egenkapital pr. 31.12	1 176 361	0

Reinsletta Allé Borettslag



Noter 246 Reinsletta Allé Borettslag org.nr. 927624885

Note 14 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Finans, DNB Bank ASA	DNB Finans, DNB Bank ASA
Formål:	Bygning byggetrinn 1	Bygning byggetrinn 1
Lånenummer:	16365502874	Byggelåntr1
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	3.79 %	2.14 %
Betingelser:	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	28.02.2023	31.05.2022
Opprinnelig lånebeløp:	114 960 000	114 960 000
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	0	114 960 000
Opptak i perioden:	114 960 000	114 960 000
Lånesaldo 31.12:	114 960 000	0

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
	1	3 960 000	3 960 000
	1	3 180 000	3 180 000
	1	3 160 000	3 160 000
	1	3 000 000	3 000 000
	1	2 960 000	2 960 000
	2	2 900 000	5 800 000
	1	2 880 000	2 880 000
	1	2 860 000	2 860 000
	1	2 760 000	2 760 000
	3	2 720 000	8 160 000
	2	2 680 000	5 360 000
	1	2 580 000	2 580 000
	2	2 540 000	5 080 000
	1	2 480 000	2 480 000
	1	2 420 000	2 420 000
	1	2 360 000	2 360 000
	1	2 320 000	2 320 000
	2	2 240 000	4 480 000
	1	2 200 000	2 200 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 100 000	2 100 000
	1	2 080 000	2 080 000
	1	2 040 000	2 040 000
	2	2 020 000	4 040 000
	1	2 000 000	2 000 000
	2	1 900 000	3 800 000
	2	1 880 000	3 760 000
	1	1 820 000	1 820 000
	1	1 800 000	1 800 000
	1	1 780 000	1 780 000

Reinsletta Allé Borettslag



Noter 246 Reinsletta Allé Borettslag org.nr. 927624885

Pantegjeld

1	1 760 000	1 760 000
3	1 680 000	5 040 000
1	1 540 000	1 540 000
1	1 180 000	1 180 000
1	1 140 000	1 140 000
1	1 120 000	1 120 000
1	1 100 000	1 100 000
2	1 080 000	2 160 000
1	1 060 000	1 060 000
1	1 020 000	1 020 000
1	900 000	900 000
2	780 000	1 560 000

Fellesgjelden for byggetrinn 1 med 114.960.000 er refinansiert i 2023, samtidig som byggelån for byggetrinn 2 er konvertert til fellesgjeld. Det er trukket kr 88.508.119 på byggelånet til byggetrinn 2 pr 31.12.22. Ifølge nedbetalingsplan på refinansiert lån i 2023 vil langsiktig gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt være kr 188.306.649.

Reinsletta Allé Borettslag



Noter 246 Reinsletta Allé Borettslag org.nr. 927624885

Note 15 - Annen langsiktig gjeld

	31.12.22	31.12.21
2290 ANNEN LANGSIKTIG GJELD	76 551 547	0
Sum	-76 551 547	0

Boligbyggelaget Nobl har ytt lån til selskapet med totalt kr. 76.551.547. Dette er en del av finansieringsplanen for byggeprosjektet. Det er ikke stilt noe sikkerhet for lånet. Lånet renteberegnes med rente tilsvarende skatteetatens normrente for rimelige lån. Lånet gjøres opp når fremtidige andelseiere har overtatt andelene i borettslaget og byggelånet er konvertert til langsiktig gjeld.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	31.12.22	31.12.21
2990 ANNEN KORTSIKTIG GJELD	5 536 057	0
Sum	5 536 057	0

Kortsiktig gjeld er mot utbygger og er en del av finansieringsplanen for byggeprosjektet og vil gjøres opp når fremtidige andelseiere har overtatt andelene i borettslaget og byggelånet er konvertert til langsiktig gjeld.

Reinsletta Allé Borettslag



Noter 246 Reinsletta Allé Borettslag org.nr. 927624885

Note 17 - Borettsinnskudd

	2022
2280 BORETTSINNSKUDD	174 820 000
Sum	174 820 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 454 839 667,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 464 283 288,-

Reinsletta Allé Borettslag



Resultat og balanse med noter for Reinsletta Allé Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Reinsletta Allé Borettslag

Styreleder	Hans Kristian Rabben (sign.)	02.03.2023
Styremedlem	Eirin Johnsen Hellesvik (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Mona Liss Paulsen (sign.)	01.03.2023